



Objetivo:

Buscar retorno superior à variação do IFIX + 2% a.a.

Início do Fundo:
17/07/2015

Prazo de Duração:
Indeterminado

Público Alvo:
Investidores Qualificados

Administrador:
BNY Mellon Serviços Financeiros
DTVM S.A.

Gestor:
Capitânia Capital S/A

Classificação Anbima:
Multimercado Estratégia Específica

Taxa de Administração e Gestão:
0.55% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 129,047,593

¹ Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia Capitânia REIT Master era de R\$ 702,315,375

Relatório Mensal de Abril de 2025

COMENTÁRIO DA GESTÃO

O Capitânia REIT Institucional é um Multimercado estratégia específica que investe exclusivamente em cotas de Fundos Imobiliários. O objetivo do fundo é entregar ao cotista retorno superior ao IFIX + 2% a.a. A rentabilidade do fundo em abril foi equivalente a 2.56% contra 3.01% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +193.3% contra +130.8% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de 2.56%, sendo o principal destaque o setor de FOF (responsável por 1.45% da performance no mês), Agronegócio (responsável por 0.57% da performance no mês) e Lajes Corporativas (responsável por 0.24% da performance no mês). A menor contribuição veio do setor de Híbrido (responsável por -0.10% da performance no mês).

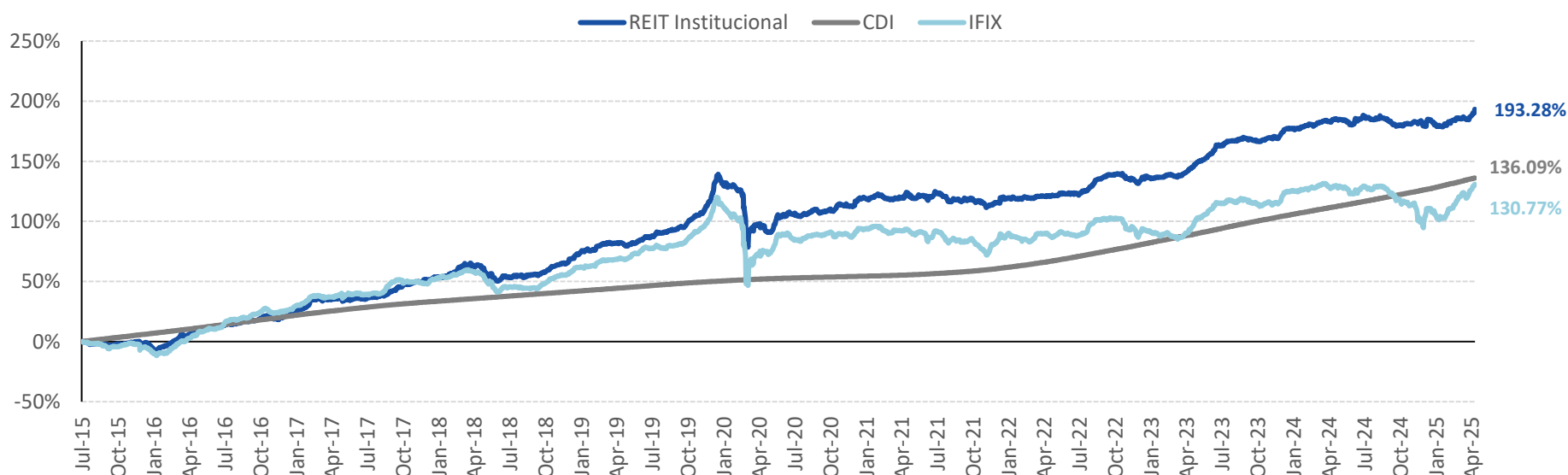
No mês, aumentamos a exposição aos setores de FOF (25.5% da carteira, ante 15.8% no mês anterior), Agronegócio (3.5% da carteira, ante 1.1% no mês anterior) e reduzimos a exposição ao setor de Lajes Corporativas (21.5% da carteira, ante 27.1% no mês anterior) e Renda Urbana (10.3% da carteira, ante 12.4% no mês anterior).

A carteira do fundo é focada majoritariamente em fundos de tijolo e apresenta um deságio de 3.0%. No cenário em que todos os fundos em carteira negociem na cota patrimonial o upside potencial é de 3.1%.

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 3.01% em abril. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 0.91%, abaixo do CDI (11.45%), do IMA-B (4.55%) e do Ibovespa (7.26%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 3.77% e -1.00%, respectivamente.

Abril começou com, como se diz, uma liquidação de ativos americanos, com ações, fundos imobiliários, títulos de dívida e o próprio dólar caindo bastante. Uma recuperação sucedeu ao recuo americano no caso das tarifas e assim fecharam os mercados: nos Estados Unidos, ações -3,2%, fundos imobiliários -3%, taxas do Tesouro de dez anos em ligeira baixa de 4,21% para 4,16%. Ao redor do mundo, ações ficaram zero a zero, mas com alta de 3% nas economias emergentes ex-China (com o Ibovespa marcando +4% em dólares), o que volta a dar alguma credibilidade à tese da “rotation”. O Ibovespa subiu 3,7% e o dólar, depois de muita briga, fechou com 0,5% de baixa a 5,67, portanto um pouco abaixo daquele teimoso suporte de 5,70. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 3% no mês e já acumula 9,5% de alta no ano.

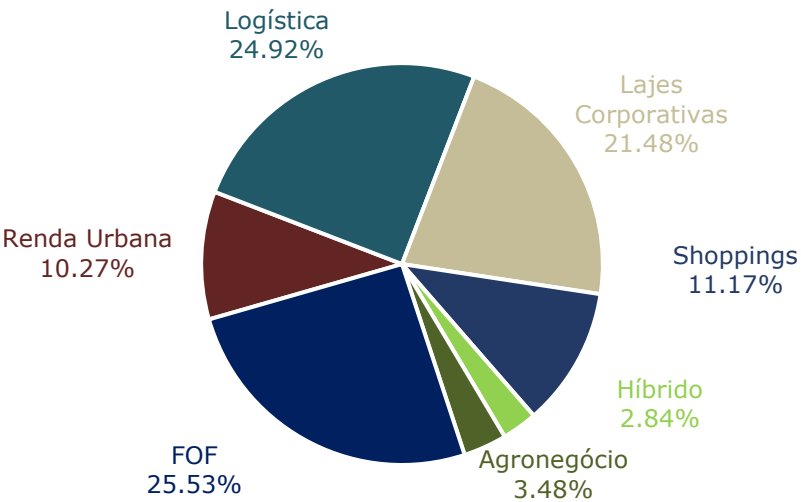
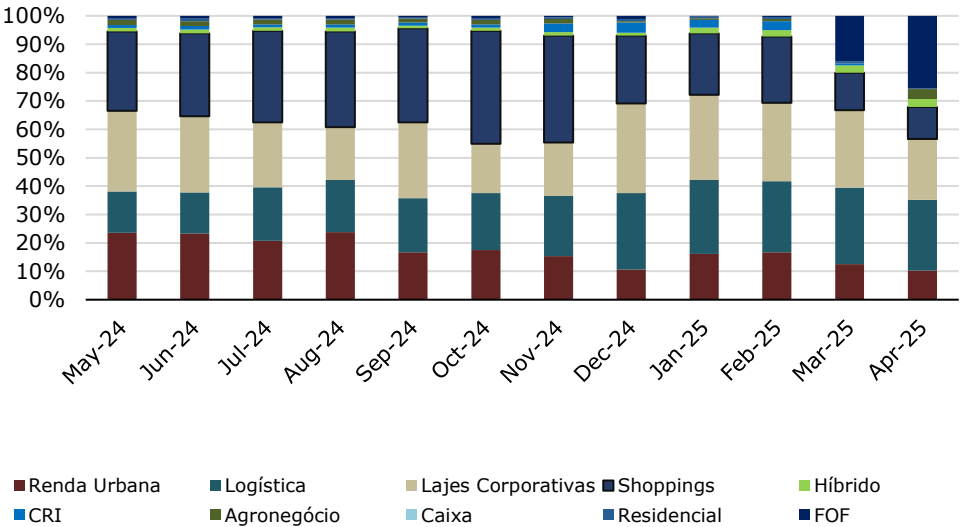
RENTABILIDADE ACUMULADA¹



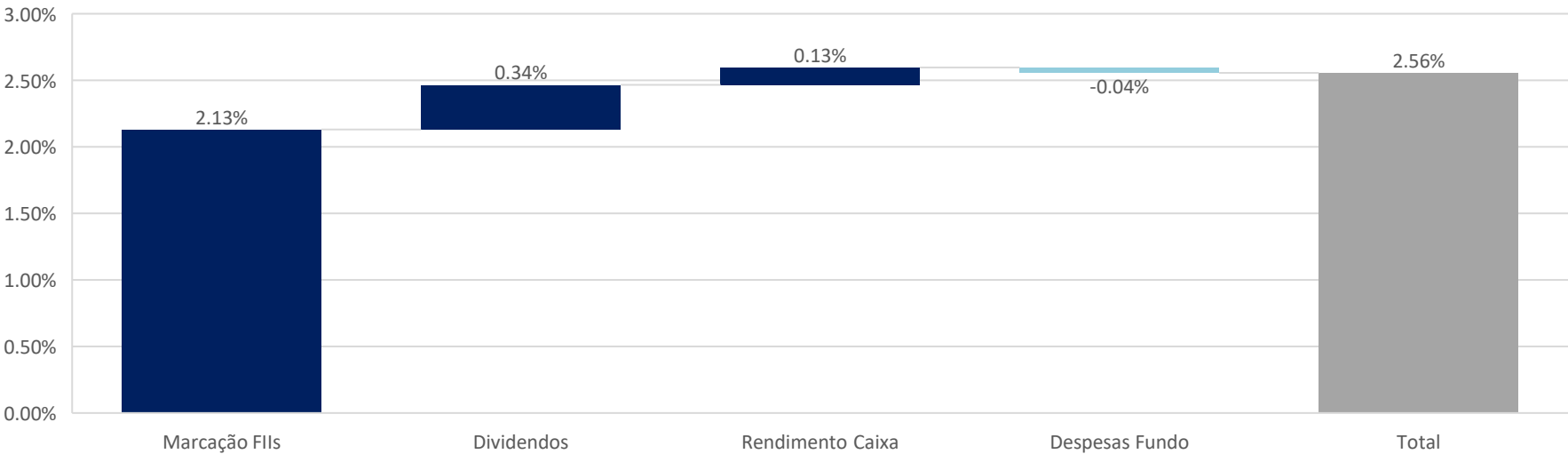
Informações Gerais	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	LTM	Acumulado
PL do Fundo	167,757,453	174,690,441	165,048,629	165,968,140	151,929,566	129,047,593	157,610,772	-
% Fundo no Período	0.66%	0.78%	-2.01%	1.50%	0.88%	2.56%	3.03%	193.28%
% IFIX no Período	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%	0.91%	130.77%
% CDI no Período	0.79%	0.93%	1.01%	0.99%	0.96%	1.06%	11.45%	136.09%

¹ Acumulado desde 17/07/2015

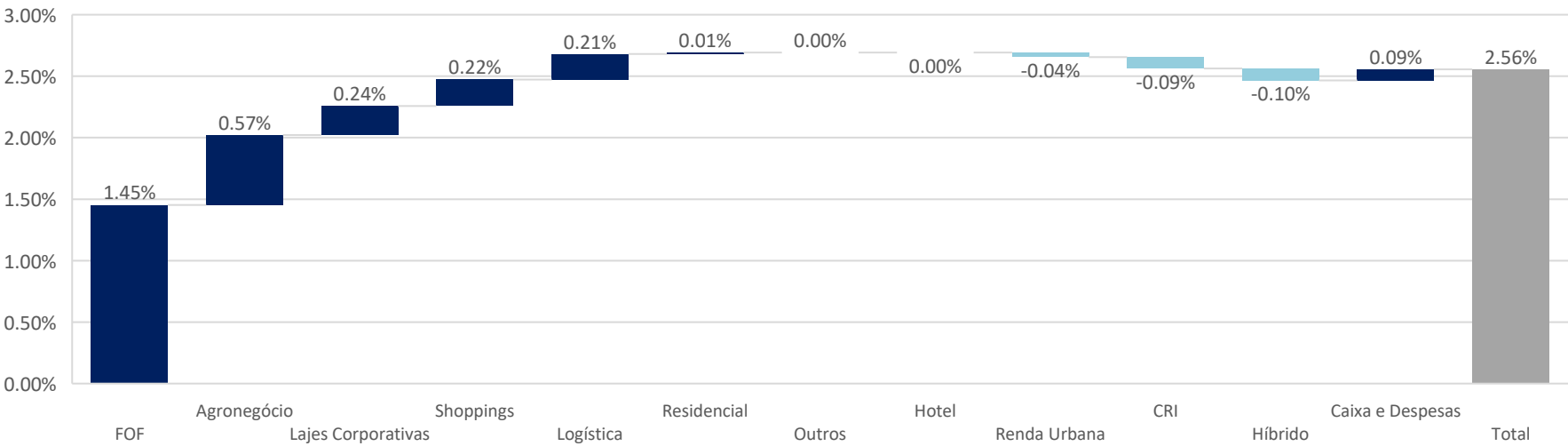
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

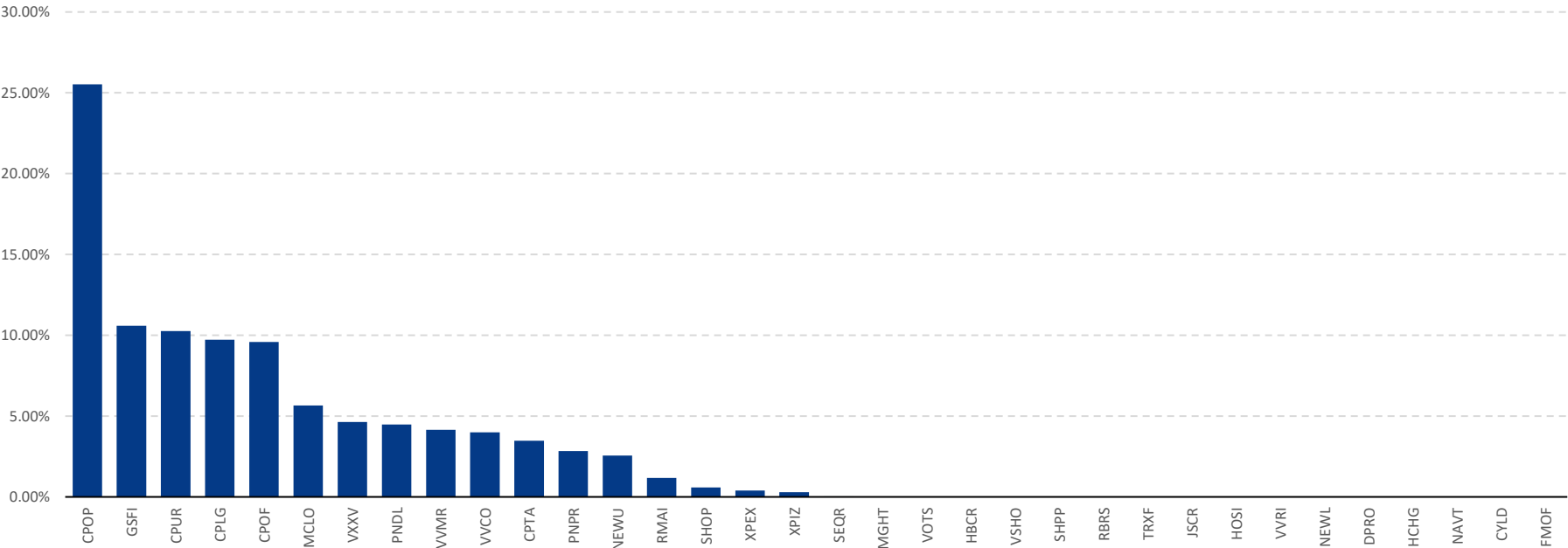


ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	FOF	Agronegócio	Lajes Corporativas	Shoppings	Logística	Residencial	Outros	Hotel	Renda Urbana	CRI	Híbrido	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	20.67%	2.27%	24.27%	12.10%	25.77%	0.01	0.02%	0.06%	11.31%	0.37%	2.66%	0.00%	100.00%
Performance Ponderada	7.03%	25.08%	0.97%	1.78%	0.80%	0.03	1.27%	-1.11%	-0.33%	-24.52%	-3.70%	-	2.56%
Atribuição da Performance	1.45%	0.57%	0.24%	0.22%	0.21%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.04%	-0.09%	-0.10%	0.09%	2.56%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

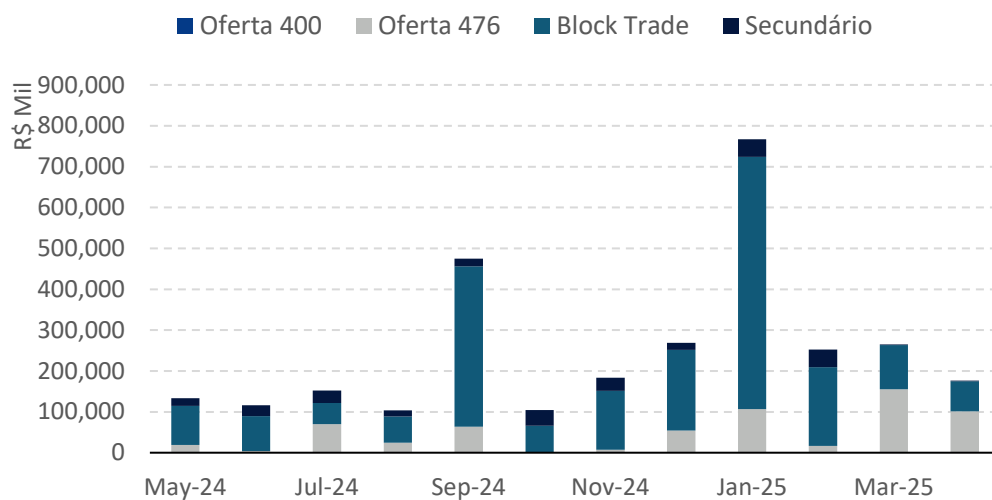
Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master -
Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	41	-634,348,787	623,964,266	93,241,458	92.7%	28,267,429	111,124,366	13.6%
2015	11	-328,031,739	292,260,196	17,094,376	72.7%	30,150,782	11,473,615	8.0%
2016	5	-31,145,170	34,141,441	1,439,625	80.0%	0	4,435,895	0.0%
2017	4	-30,839,629	28,873,211	3,281,045	100.0%	0	1,314,627	4.6%
2018	17	-414,089,396	436,936,541	13,988,379	85.7%	59,557	36,895,081	21.7%
2019	24	-1,484,390,264	1,327,434,054	111,171,258	82.6%	114,883,826	69,098,873	5.0%
2020	31	-1,514,492,304	1,359,532,857	63,802,678	79.3%	144,900,627	53,743,858	7.1%
2021	27	-225,778,873	179,550,808	26,899,332	81.5%	24,634,781	5,306,048	2.5%
2022	19	-68,276,022	67,864,890	2,689,977	84.2%	371	2,279,216	9.4%
2023	16	-1,160,676,393	1,016,281,714	14,798,934	81.3%	145,743,398	16,147,653	7.8%
2024	28	-483,188,112	476,744,566	4,180,585	64.3%	4,460,091	2,197,130	7.0%
2025	10	-420,293,310	187,471,149	1,051,828	37.5%	261,648,947	29,878,613	154.0%
11 anos	233	-6,795,550,000	6,031,055,693	353,639,474	-	754,749,809	343,894,976	10.0%

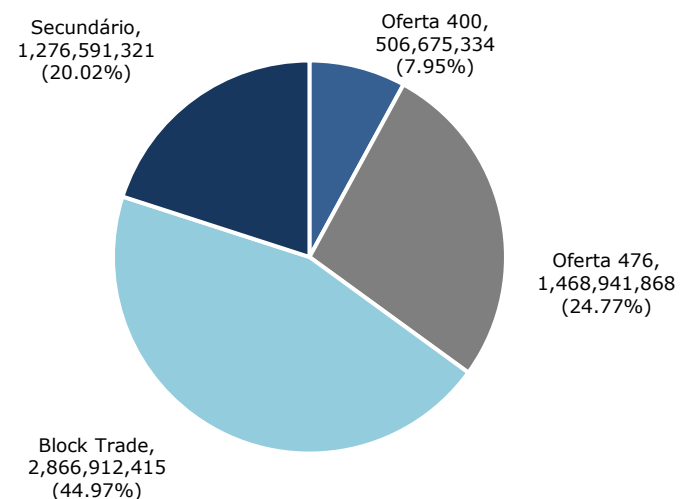
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	35	-3,278,231,551	2,533,248,779	117,953,698	15.0%	754,749,809	127,720,735	0.0%
Encerrada	198	-3,517,318,449	3,497,806,914	235,685,776	85.0%	0	216,174,241	10.3%
	233	-6,795,550,000	6,031,055,693	353,639,474	-	754,749,809	343,894,976	10.0%

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Lajes Corporativas	51	-1,387,867,767	1,201,013,018	77,369,192	88.2%	162,109,356	52,623,799	8.2%
Logística	37	-1,337,090,330	1,189,840,653	53,840,022	78.4%	150,043,889	56,634,234	8.2%
CRI	47	-479,766,846	427,692,907	59,001,621	91.5%	35,072,764	42,000,446	13.8%
Outros	7	-19,462,759	19,834,157	747,980	100.0%	0	1,119,378	24.9%
FOF	25	-363,059,288	199,652,353	13,807,900	92.0%	192,664,724	43,065,689	20.5%
Híbrido	5	-64,301,553	32,747,045	5,783,352	60.0%	24,432,241	-1,338,914	0.0%
Shoppings	30	-1,379,138,181	1,294,791,906	53,165,914	86.7%	84,334,444	53,154,083	6.0%
Residencial	12	-54,080,427	52,616,608	7,058,575	75.0%	2,142,753	7,737,509	18.4%
Renda Urbana	12	-1,563,706,903	1,503,944,025	65,320,740	66.7%	77,515,082	83,072,944	13.6%
Hotel	3	-25,673,511	20,455,772	2,318,096	66.7%	152,597	-2,747,046	0.0%
Agronegócio	4	-121,402,436	88,467,249	15,226,082	75.0%	26,281,960	8,572,855	17.3%
11 segmentos	233	-6,795,550,000	6,031,055,693	353,639,474	-	754,749,809	343,894,976	10.0%

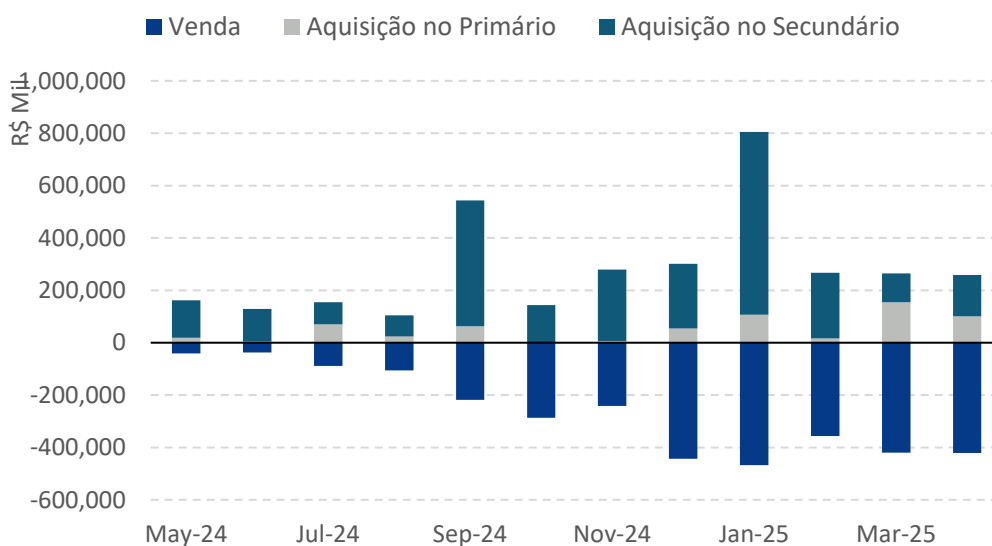
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



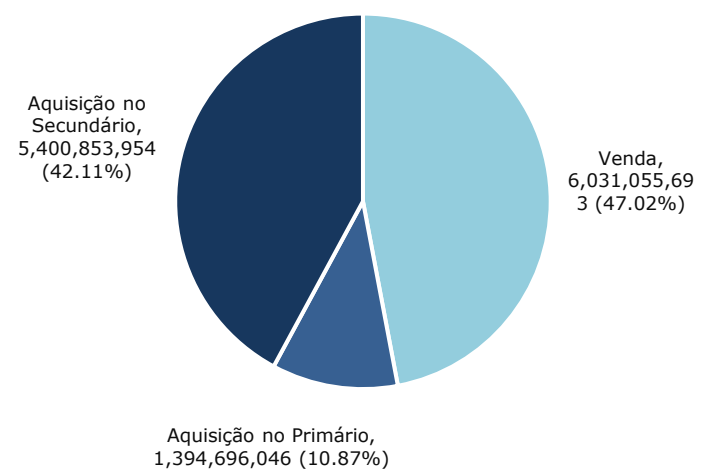
ACUMULADO



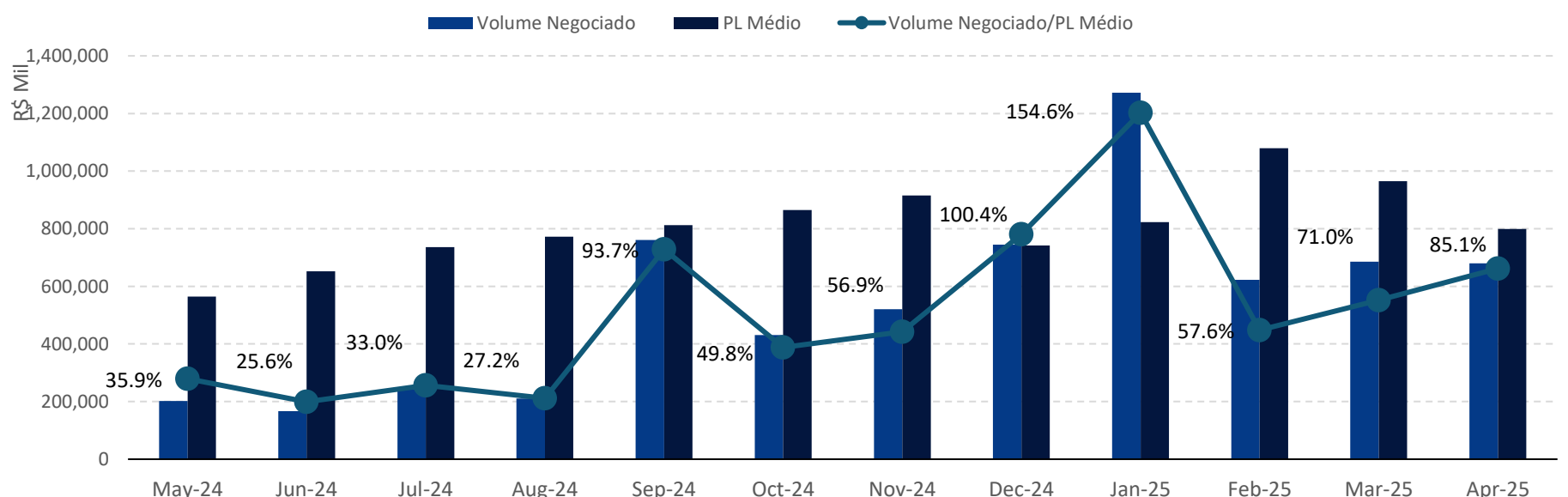
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

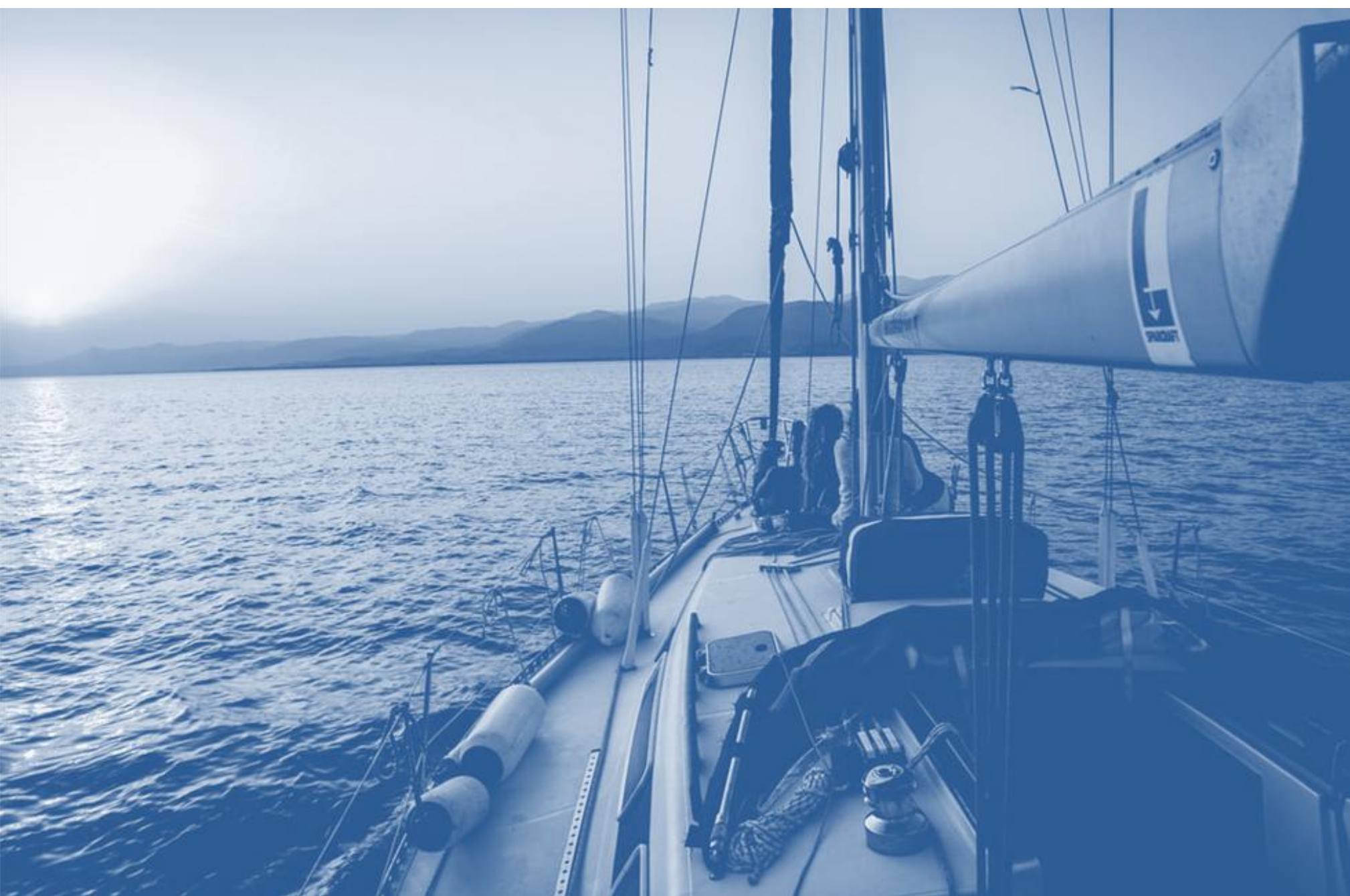


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

